

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.

Siófok, 2023. november 03.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2023. novemberi rendes ülésére

Tárgy: Tájékoztatás és döntés előkészítés Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodási, vagyonhasznosítási kérdésekről

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodással kapcsolatos egyeztetések már 2022-ben megkezdődtek, a vagyongazdálkodási koncepció kialakítása érdekében munkacsoportok is felállításra kerültek.

A képviselő-testület 2022. szeptember 29. napján megtartott ülésén arról döntött, hogy üzleti vagyonba és a törzsvagyonba tartozó vagyonelemeket egyaránt vagyonhasznosítási szerződés keretében adja a Balaton-parti Kft. kezelésébe.

A vagyonhasznosítási szerződés tervezetét a Jogi és Szervezési Osztály elkészítette, de konszenzuson alapuló pénzügyi/gazdasági megállapodás nem született meg. Ezért a Képviselő testület 363/2022. (XII.01.) határozatával arról döntött, hogy az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. között 2004. július 20. napján határozatlan időtartamra, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok használatba, hasznosításra történő adása tárgyában létrejött **megállapodást hatályában fenntartja**, és az új vagyonhasznosítási szerződés megkötését elhalasztotta.

Tényállás

Az Önkormányzat vagyona forgalomképesség szempontjából:

- a) törzsvagyonból, amely forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes lehet és
- b) üzleti (továbbiakban: forgalomképes vagyon) vagyonból áll.

A törzsvagyon a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását és gyakorlását szolgálja.

Jelenleg a Balaton-parti Kft az önkormányzati tulajdonú ingatlanok egy részére bérleti díjat, másik részére közterület-használati díjat fizet az Önkormányzatnak.

A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek (ilyenek például az utak, a sétányok, a töltések, vagy a közparkok) tekintetében vagyonkezelési szerződés, míg az üzleti vagyon körébe tartozó vagyonelemek (ilyenek például a fizetős strandok, a Galerius Vendégház, a Galerius Fürdő, vagy a Thanhoffer-villa) tekintetében bérleti szerződés útján történik a hasznosítás.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.017/2021/6. számú határozatával rámutatott arra, hogy **a közterülettel kapcsolatos használati viszonyok sajátossága**, hogy a jogviszony egyik alanya nem magánszemély, hanem önkormányzat, ezért a szerződés másik alanyának garanciális jogait csak közjogi eszközökkel lehet biztosítani. A közterület rendeltetésétől eltérő használatát – pl. kereskedelmi jellegű használatát – az önkormányzat közhatalomként dönti el, és közigazgatási határozatot kell hoznia, mellyel szemben fellebbezési jog biztosítandó.

A Kúria tehát kimondta, hogy a **közterület hasznosításával** kapcsolatos jogviszonyokban a helyi önkormányzat nem magánjogi szerződő félként, hanem közhatalom birtokosaként vesz részt, ezért **a közterület-használattal összefüggő ügyek önkormányzati hatósági ügynek minősülnek**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2.§ 13. pontja szerint **közterület** a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

Szükséges tennivalók

Fentiekre való tekintettel az Önkormányzatnak biztosítania kell a közterületek hasznosításának jogszerűségét.

A Képviselő testületnek először azt a jogi rendező elvet kell elfogadnia, hogy a **közterületek forgalomképtelen törzsvagyonba tartoznak, így azok hasznosítása kizárólag közterület-használati engedéllyel valósulhat meg.**

A közterület-használati engedély iránti kérelem elbírására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényt (Ákr.) kell alkalmazni.

Ennek megfelelően a következő lépésben módosítani kell az önkormányzat közterületek használatának szabályozásáról szóló rendeletét, **egységes közterület használati díjat** kell bevezetni.

A forgalomképtelen, közterületi ingatlanok tekintetében a Balaton-parti Kft. tehát nem szedheti azok hasznait, ezért a társaság bevétele csökkenni fog. Ugyanakkor az ingatlanok fenntartását, karbantartását finanszírozni kell, így az Önkormányzat **feladat-ellátási szerződés** keretében tud pénzeszközt átadni a Balaton-parti Kft.-nek, közterületek karbantartására.

Önkormányzati oldalon pedig egyrészt bevétel növekedéssel kell számolni, másrészt jelentősen **megnő a munkateher**, mivel kora tavasztól várhatóan rengeteg közterület használati kérelmet fognak a vállalkozók benyújtani.

A hivatalban szükséges lesz a személyi állomány növelése. Ez egyrészt a Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztályt érinti, a közterület-használati engedélyezést, másrészt a Városőrség létszámát, mivel az ellenőrzéssel kapcsolatos feladatok az ő hatáskörükbe tartoznak.

A Balaton-parti Kft kigyűjtötte az érintett ingatlanokat, melyet jelen előterjesztés **1. számú mellékletét** képezi. Az utolsó oszlopban, a Megjegyzés rovatban látható, hogy néhány ingatlan esetén szükség lesz az ingatlanok földhivatali nyilvántartásban történő **átminősítésére.**

A Balaton-parti Kft kezelésében maradó üzleti vagyronról is döntést kell hozni. Ez megvalósulhat **apportba adással.** Nem pénzbeli hozzájárulásként a társaság tulajdonába kerülhetnek a forgalomképes ingatlanok, (üzleti vagyon) melyek ezt követően a Balaton-parti Kft könyveiben lesznek nyilvántartva. Ehhez szükséges a **cégbírószági eljárás lefolytatása, ingatlan-nyilvántartási hatósági (földhivatali) eljárás lefolytatása.**

A visszterhes vagyonátruházásból az is következik, hogy az apportálás után a **vagyonátruházási illeték** mindenkori mértékének megfelelő illeték is fizetendő az azt megszerző gazdasági társaság által.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „*A Tájékoztatás és döntés előkészítés Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodási, vagyonhasznosítási kérdésekről*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület tudomásul veszi az előterjesztésben foglaltakat, valamint azt, hogy a **közterületek forgalomképtelen törzsvagyonba tartoznak, így azok hasznosítása kizárólag közterület-használati engedéllyel valósulhat meg.**

A Képviselő-testület felkéri a Hivatalt a közterületek használatának szabályozásáról szóló rendelet módosításának előkészítésére, valamint a feladat-ellátási és a vagyontáradási szerződések elkészítésére.

A Képviselő-testület hozzájárul az érintett ingatlanok földhivatali nyilvántartásban történő átminősítéséhez, valamint a Hivatal személyi állományának a feladatellátáshoz szükséges mértékben történő növeléséhez

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. november 03.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester